

Brf Östan



Årsredovisning 2017

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Östan

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018

HSB Brf Östan kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2018-05-15, kl 19:00-21:00

Plats: Kvarteret lokalen, Storholmsvägen 76

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisoreernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och ev. suppleant
- 20 Val av revisor/er och ev. suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till HSB distriktstämma
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1. Proposition från styrelse angående underhållsansvar av förrådsdörrar
Se bilaga
 - 24.2. Remissvar och förslag från styrelse gällande införande av tilläggsavgift
Se bilaga
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'G' or similar character.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Mensättra 7:1 och 7:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	6 260
Lokaler	1	170
Parkeringar och garageplatser	75	(Varav 6 stycken gästparkeringar)

Föreningens fastigheter är byggda 1979/1980. Värdeår är 1980.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Lagt om yttertak och regnavvattning på kvarterslokal, hus 24-76 samt 86-142 inkl fristående förråd. Stampsolat samtliga avloppsledningar och dagvattenledningar inom föreningen. Renoverat fönster i lägenheter på nr 2-74 samt kvarterslokal.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Tak	Byte av yttertak på kvartershus och fristående förråd på Q-gården
2018	Fasad	Måla om träfasader på hus
2018	Tak	Målning plåttak samt byte återstående regnavvattning
2018	Gemensamhetsutrymmen	Renovera bastu och duschrum i kvartershus.
2018	Gemensamhetsutrymmen	Ytskiktsrenovering i tvättstuga och samlingsloka
2018	Garage	Underhållsarbete på betong i garage och skyddsrum.
2018	EL	Byte till LED-armaturer på parkbelysning
2019	Garage/p-platser	Byte motorvärmarruttag. Montera laddningsstolpar för elbil
2020	Ventilation	OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Fönster	Fönster renoverades på lägenhet 78-142.
2012	Tak	På lägenheterna 18-20, 78 och 82 har gamla tak bytts ut vid renovering efter fuktskada
2011	Tvättstuga	Inköpt nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga
2010	Parkering	Läggning av tätskikt och asfalt på parkeringsdäck

Övriga väsentliga händelser

Vi har flyttat tidigare lån från Swedbank och omförhandlat föreningens lån hos Handelsbanken Statshypotek till en bättre ränta än tidigare. Ett nytt lån på 4,2MSEK har även tecknats för att finansiera takarbetena.

Vi har startat upp ett nytt medlemsengagemang i olika intressegrupper.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Vid stämman deltog 25 röstberättigade varav 8 via fullmakt. 5 närvarade utan rösträtt.

Två extrastämmor hölls för att gå över till HSB 2011 års normalstadgar, version 5.

2017-03-28, 19 röstberättigade medlemmar

2017-04-25, 13 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till föreningsstämman 2017-05-18:

Jimmy Gustafsson	Ordförande
Per Nyman	Vice Ordförande
Anette Lindor Norén	Sekreterare
Åke Ekstrand	Kassör
Therese Duncan	Ledamot
Fatih Samanci	Ledamot
Anna-Karin Sahlsten	Ledamot
Tiare Eliana Tuki	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Från föreningsstämman 2017-05-18:

Jimmy Gustafsson	Ordförande
Richard Duncan	Vice Ordförande
Anette Lindor Norén	Sekreterare
Åke Ekstrand	Kassör
Anna-Karin Sahlsten	Ledamot
Fatih Samanci	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åke Ekstrand och Anna-Karin Sahlsten.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jimmy Gustafsson, Åke Ekstrand och Anette Lindor Norén. Utöver dessa var Per Nyman firmatecknare fram till föreningsstämman. Richard Duncan har varit firmatecknare efter föreningsstämman. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Sofie Osterman	Föreningsvald ordinarie
Extern	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åke Ekstrand.

Valberedning

Valberedningen består av Tommy Nordqvist, Sven Risén och Crecensia Stolpe.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-09-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 92 (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016), varav HSB Stockholm var en. Under året har 9 (6) överlåtelser skett.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB ekonomi. För vissa förvaltningstjänster anlitar föreningen HSB. För VVS-arbeten har föreningen avtal med Otterstål VVS AB. För fjärrvärme har föreningen prisavtal med Fortum. För telefoni, bredband och TV har föreningen avtal med COM HEM. För snöröjning och vinterunderhåll har föreningen under året träffat avtal med Aktiv Fastighets-förvaltning i Nacka att sköta vinterunderhållet efter avrop. Q-park svarar för parkeringsövervakning på gästparkeringen och i rondellen. För underhåll av tvättmaskiner tvättstugan har föreningen avtal med Miele. Föreningen har avtal med Suez recycling/Sita AB för tömning av återvinningsbehållare i soprum.

Föreningen har under året haft 2 städhelger i maj och i oktober. På städhelgen hjälpte medlemmar till att åtgärda brister som tagits upp vid fastighetsbesiktningen samt beskärning av buskar, krattning av löv, rengöring av soprum, förråd och föreningslokal, samt att balkongräcken till 3 balkonger målades som sattes upp av föreningens medlemmar på städhelgen i oktober. Biobiljetter lottades ut på städdagarna och som är uppskattat av föreningens medlemmar.

Föreningen har en aktiv pensionärsklubb som har träffats 6 gånger under 2017. Man har träffats i lokalen med cirka 12 till 15 deltagare där det anordnats förtäring, samt att man också gjort utflykter och i slutet av året ordnat julfest.

Slutord

Små föreningar har inte råd att anställa personal. Vi måste därför vara beredda att utifrån våra egna kunskaper och färdigheter själva klara våra arbetsuppgifter för att hålla nere avgifterna.

Alla insatser från våra medlemmar är därför mycket värdefulla. Meddela gärna styrelsen om du har kunskaper som kan vara till nytta för vår förening. Föreningen har stort behov av medlemmar som har kunskaper om fastigheter, miljö och trivselsfrågor.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla dem som genom sitt arbete bidragit till vårt goda resultat. Ett särskilt tack till de medlemmar som åtagit sig särskilda uppdrag och därigenom avlastat styrelsen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 247	4 285	4 249	4 353	4 287
Resultat efter finansiella poster	978	1 122	414	743	889
Årsavgift*, kr/kvm	637	637	668	668	668
Drift**, kr/kvm	308	309	399	370	325
Belåning, kr/kvm***	3 445	2 882	3 049	3 074	3 098
Soliditet	20%	21%	17%	15%	12%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		4 246 625
Rörelsekostnader	-	2 931 680
Finansiella poster	-	336 674
Årets resultat		978 271

Högt eller lågt sparande?

Hög	251 > kr/kvm
Normal	171-250 kr/kvm
Låg till måttlig	101-170 kr/kvm
Låg	< 100 kr/kvm

Planerat underhåll	+	167 081
Avskrivningar	+	381 391
Årets sparande		1 526 743

Årets sparande per kvm total vta 237

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	2 711 138	-1 426 057	1 122 201
Reservering till fond 2017			213 000	-213 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-167 081	167 081	
Balanserat i ny räkning				1 122 201	-1 122 201
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					978 271
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	2 757 057	-349 775	978 271

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-303 856
Årets resultat	978 271
Reservering till underhållsfond	-213 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	167 081
Summa till stämmans förfogande	628 496

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	628 496
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 246 625	4 285 309
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 977 568	-2 103 198
Övriga externa kostnader	Not 3	-167 472	-126 569
Planerat underhåll		-167 081	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-238 168	-232 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 391	-376 310
Summa rörelsekostnader		-2 931 680	-2 838 601
Rörelseresultat		1 314 945	1 446 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 452	10 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-350 126	-335 450
Summa finansiella poster		-336 674	-324 507
Årets resultat		978 271	1 122 201

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	19 406 235	18 753 248
Inventarier och maskiner	Not 8	40 491	57 671
Pågående nyanläggningar	Not 9	6 237 512	1 471 962
		<u>25 684 238</u>	<u>20 282 881</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 25 684 738 20 283 381

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 120	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		868 593	2 506 964
Placeringskonto HSB Stockholm		58	0
Övriga fordringar	Not 11	4 923	8 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	195 401	197 700
		<u>1 070 095</u>	<u>2 712 875</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 2 500 000 1 000 000

Kassa och bank Not 14 34 302 30 923

Summa omsättningstillgångar 3 604 397 3 743 798

Summa tillgångar**29 289 135 24 027 179**

**HSB Bostadsrättsförening Ostan i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

2 605 700

2 605 700

Yttre underhållsfond

2 757 057

2 711 138

5 362 7575 316 838*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-349 775

-1 426 057

Årets resultat

978 271

1 122 201

628 496-303 856

Summa eget kapital

5 991 2535 012 982**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

21 990 50917 948 621

21 990 509

17 948 621

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

160 548

94 102

Leverantörsskulder

540 609

358 314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

606 216613 160

1 307 373

1 065 576

Summa skulder

23 297 882

19 014 197

Summa eget kapital och skulder**29 289 135****24 027 179**

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	978 271	1 122 201
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	381 391	376 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 359 662</u>	<u>1 498 511</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 467	-51 432
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>175 351</u>	<u>119 578</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 539 480</u>	<u>1 566 657</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 782 748</u>	<u>-1 471 962</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 782 748</u>	<u>-1 471 962</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>4 108 334</u>	<u>-157 019</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 108 334</u>	<u>-157 019</u>
Årets kassaflöde	-134 934	-62 324
Likvida medel vid årets början	3 537 888	3 600 212
Likvida medel vid årets slut	3 402 953	3 537 888

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 571 227 kr.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 988 848	3 988 848
Hyror	253 200	258 886
Övriga intäkter	13 603	47 788
Bruttoomsättning	<u>4 255 651</u>	<u>4 295 522</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 000	-10 200
Hyresförluster	-26	-13
	4 246 625	4 285 309
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	44 130	28 268
Reparationer	89 565	227 623
El	86 569	99 718
Uppvärmning	772 527	787 944
Vatten	280 495	279 329
Sophämtning	99 021	96 058
Fastighetsförsäkring	99 705	77 004
Kabel-TV och bredband	123 798	146 092
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	100 280	96 990
Förvaltningsarvoden	264 693	250 046
Övriga driftkostnader	16 785	14 126
	1 977 568	2 103 198
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 063	2 253
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 623	57 599
Administrationskostnader	86 211	34 092
Extern revision	9 375	9 125
Medlemsavgifter	26 200	23 500
	167 472	126 569
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	155 775	155 434
Revisionsarvode	5 786	5 775
Övriga arvoden	22 250	22 220
Sociala avgifter	54 157	40 000
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
Övriga personalkostnader	0	8 645
	238 168	232 524
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	919	906
Ränteintäkter skattekonto	0	94
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 313	9 454
Övriga ränteintäkter	220	489
	13 452	10 943
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	264 489	332 500
Övriga räntekostnader	85 637	2 950
	350 126	335 450



HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	20 282 553	20 282 553
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Årets investeringar	1 017 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 799 751	23 782 553
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 029 305	-4 670 180
Årets avskrivningar	-364 211	-359 125
Utgående bokfört värde	19 406 235	18 753 248
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	823 000	823 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	71 023 000	71 023 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-448 094	-430 909
Årets avskrivningar	-17 180	-17 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-465 274	-448 094
Bokfört värde	40 491	57 671
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 471 962	0
Årets investeringar	5 782 748	1 471 962
Omklassificering till byggnad	-1 017 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 237 512	1 471 962
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 674	4 672
Skattefordran	249	3 539
	4 923	8 211
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	192 880	197 242
Upplupna intäkter	2 521	458
	195 401	197 700

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	1 000 000
	2 500 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	3 421	1 592
Handelsbanken	1 550	0
Swedbank	29 331	29 331
	34 302	30 923

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	2 711 138	-1 426 057	1 122 201
Resultatdisposition			45 919	1 076 282	-1 122 201
Årets resultat					978 271
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	2 757 057	-349 775	978 271

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11894	1,61%	2022-03-30	4 200 000	0
Stadshypotek	49650	1,67%	2022-09-30	5 596 099	96 000
Stadshypotek	56489	0,55%	2018-10-29	5 900 000	0
Stadshypotek	70118	0,55%	2018-12-28	6 454 958	64 548
				22 151 057	160 548
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 990 509
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 348 317
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				24 886 000	20 686 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	160 548	94 102

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 155	19 030
Förutbetalda hyror och avgifter	327 311	325 439
Övriga upplupna kostnader	272 750	268 691
	606 216	613 160

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

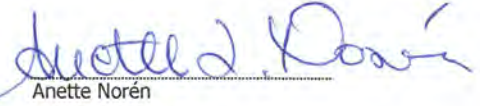
Noter

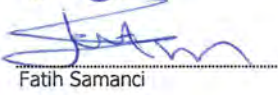
2017-12-31 2016-12-31

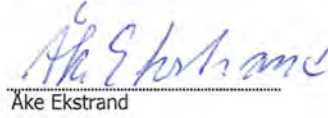
Nacka, den 22/3 2018



Jimmy Gustafsson


Anna-Karin Sahlsten


Anette Norén

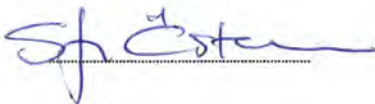

Fatih Samanci


Åke Ekstrand

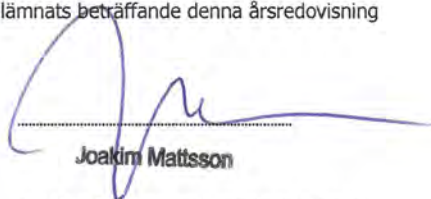

Richard Duncan


Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har 2018-03-31 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vj har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31/13 2018

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

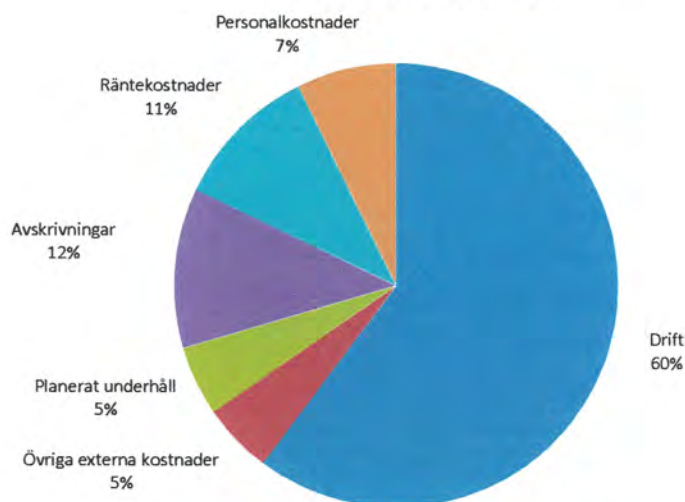
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Sofie Österman

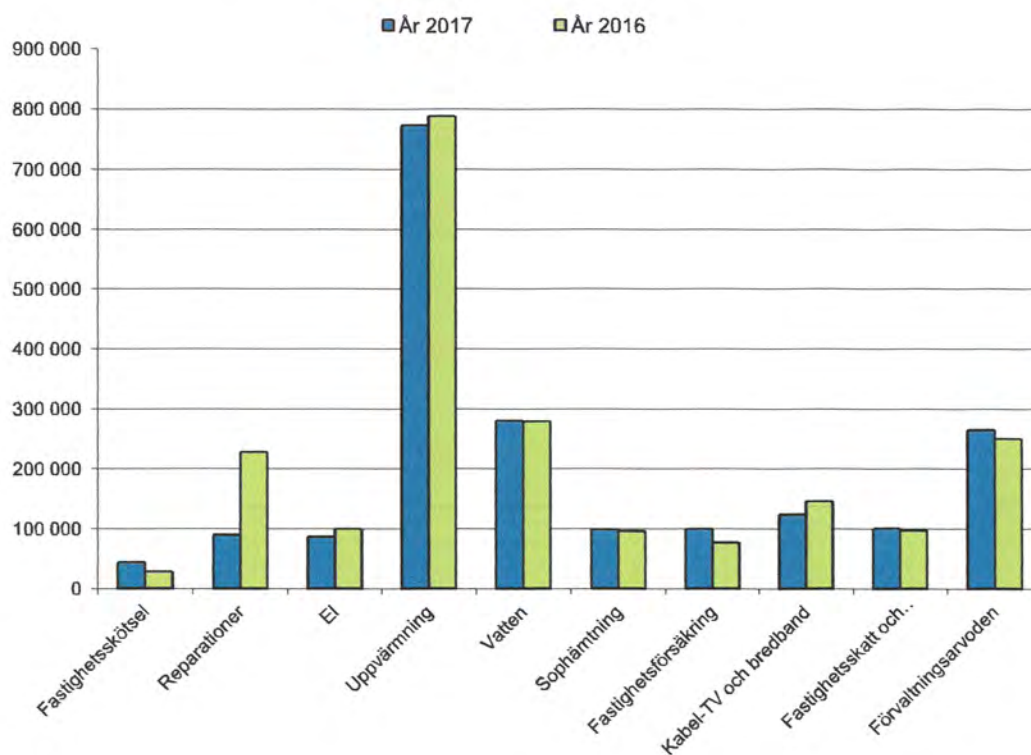
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB Brf Östan

PROPOSITION FRÅN STYRELSEN GÄLLANDE TILLFÄLLIGT ÖVERTAGANDE AV UNDERHÅLLSANSVAR VID FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER

Utdrag från föreningens stadgar §31 Bostadsrättshavarens ansvar

”lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag mm.
”

Bakgrund

Många av de fristående förrådens ytterdörrar är i sådant dåligt skick i ytskiktet att de inte längre går att måla med gott resultat. Föreningen har därmed inte möjlighet att utföra det underhåll som åligger den. För att säkerställa att föreningens ska kunna upprätthålla sitt underhållsansvar behöver dörrarna bytas ut.

Förslag

Styrelsen föreslår att bostadsrättsföreningen tillfälligt tar över underhållsansvar för ytterdörrar på fristående förrådshus på gårdarna för byte av karm och dörrblad till nya. Detta för att säkerställa lika skick och status på förrådens dörrar. Efter utfört byte återgår underhållsansvar till bostadsrättshavare enligt gällande stadgar. Det finns 14 förrådshus med totalt 28 dörrar.

Upphandling

Denna typ av entreprenader kräver upphandling enligt bostadsrättsföreningens stadgar. Offerter från 3 skilda företag skall ställas mot varandra som grund till styrelsens beslut. Styrelsen har idag tagit in 1 offert för att få en uppfattning om kostnaden. Det företag som lämnat offert har prissatt det till ca 300 000kr inkl moms, då ingår material och arbete för ett komplett byte av dörrar och skifte av befintliga beslag och låsanordning, utvändig målning av dörrfoder tillkommer till en kostnad av ca 28 000kr. Arbetet kommer inte att utföras under innevarande år, beslut från stämman ligger till grund för fortsatt planering av underhållsåtgärder. Kostnaden för åtgärden kommer att tas från föreningens fond för yttre underhåll.

Styrelsen föreslår stämman besluta om att tillfälligt överlåta underhållsansvar till bostadsrättsföreningen för byte av förrådsdörrar på fristående förråd.



HSB Brf Östan

SVAR PÅ ÅTERREMISS AV FÖRENINGSTÄMMAN 2017-05-18

SAMT

FÖRSLAG TILL ATT INFÖRA TILLÄGGSavgIFT FÖR BOSTADSRÄTTER MED FÖRÄNDRAD BOYTA

Utdrag från föreningens stadgar §11

”Årsavgiften ska täcka bostadsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll kan ske enligt upprättad underhållsplan”.

Remissvar

Styrelsens förslag är att teckna avtal gällande tilläggsavgift för utökad boyta för lägenheter med inredda vindar. Det finns idag 13 lägenheter med i efterhand inredda vindar och ytterligare 4 med möjlighet att inreda. I dagsläget har föreningens boyta utökats med 291kvm i och med de inredda vindarna. Ökade löpnade kostnader för föreningen är större underhållsansvar, ökad fastighetsskatt och fastighetsförsäkring.

De ökade kostnaderna kommer att debiteras som en tilläggsavgift utöver årsavgiften för de bostadsrättslägenheter som idag har inredda vindar. Kostnaden har beräknats till 2 420 kronor per lägenhet och år. Uträkningen baseras på fondavsättning, fastighetsskatt och fastighetsförsäkring. Styrelsen ansvarar för att ökade eller minskade kostnader gällande fastighetsskatt och fastighetsförsäkring som påverkar årsavgiften även ska påverka tilläggsavgiften.

Beräkning görs genom att kostnad för fastighetsskatt och försäkring enligt årsbokslut 2016 samt genomsnittlig rekommenderad fondavsättning för yttre underhåll enligt underhållsplan år 2017 - 2026 läggs ihop och delas med ny boyta 6 260 kvm, i bostadsrättsföreningen Östans 70 bostadsrättslägenheter.

Kostnad	
Fondavsättning	516 000 kronor/år
Fastighetsskatt	96 990 kronor
Fastighetsförsäkring	77 004 kronor
Summa	689 994 kronor

Summa 689 994 kronor delas med 6 260 kvm.
 $689\,994 / 6\,260 = 110$ kronor/kvm

Kostnad per kvadratmeter 110 kronor multipliceras sedan med tillkommande genomsnittliga yta som är 22 kvm i lägenheterna som byggt ut till inredda vindar.

Styrelsen föreslår stämman besluta att införa en tilläggsavgift för utökad boyta och att avtal tecknas med berörda bostadsrättshavare. Tilläggsavgiften omfattar befintliga och kommande utökningar av boytor.

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf ÖSTAN _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

spara som...

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.



HSB – där möjligheterna bor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor